



כדון ב...
לתכנון...
תל אביב
ביום 2.6.01.2004

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2738 - "יהודה הלוי - סירקין"

שינוי מס' 6 לשנת 1996 לתכנית בנין עיר מספר 44

ושינוי מס' 1 לשנת 1996 לתכנית בנין עיר מספר 38

ושינוי מס' 4 לשנת 1996 לתכנית בנין עיר מספר 1200

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2738 - "יהודה הלוי - סירקין" שינוי מספר 6 לשנת 1996 לתכנית בנין עיר מספר 44, שינוי מספר 1 לשנת 1996 של תכנית בנין עיר מספר 38 ושינוי מספר 4 לשנת 1996 של תכנית בנין עיר מספר 1200.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
2. תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן "התשריט").
3. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:250 לחלקה 125 בגוש 6906 - רחוב סירקין 24 (להלן "נספח הבינוי").
4. תכנית מצב קיים של חלקה 18 בגוש 6923 (רחוב יהודה הלוי 15).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית: א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
ב. תחום התכנית כולל:
חלקה 125 בגוש 6906 - רחוב סירקין 24.
חלקה 18 בגוש 6923 - רחוב יהודה הלוי 15.

4. שטח התכנית: 1.371 דונם:
חלקה 125 בגוש 6906 - 0.696 דונם.
חלקה 18 בגוש 6923 - 0.675 דונם.

5. בעל הקרקע: אליהו סבירנובסקי ונחלת חנה ש. סביר בע"מ.

6. ה י ו ז ם: רוני סביר.

7. ה מ ת כ נ ו: יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים - א. יסקי, י. סיון, י. יסקי.



קביעת בנין לשימור ברחוב יהודה הלוי 15 והעברת זכויות בניה ממגרש זה למגרש ברחוב סירקין 24, כל זאת ע"י:
א. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מכנה מגורים עם משרדים בקומת הקרקע למגרש ברחוב סירקין 24, בשטח עיקרי שלא יעלה על 2,250 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומה שמינית חלקית מעל קומת הקרקע) ובנוסף תדר מכוונות ומתקנים על הגג.
ב. קביעת בנין לשימור ברחוב יהודה הלוי 15, קביעת הוראות השימור לגביו וקביעת הוראות לתוספת בניה בחלקו האחורי של המגרש. סה"כ השטח העיקרי במגרש לא יעלה על 720 מ"ר.
ג. מתן אפשרות להעברת עד 200 מ"ר שטחים עיקריים מהמגרש ברחוב סירקין 24 למגרש ברחוב יהודה הלוי 15.

1. מטרת התכנית:

2. לשנות בהתאם לכך את תכנית בנין עיר מספר 44 על שינוייה אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בעיתון הרשמי מס' 1142 מיום 20.11.41, את תכנית בנין עיר מספר 38 על שינוייה אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בעיתון הרשמי מס' 715 מיום 02.09.37 ואת תכנית מספר 1200 על שינוייה אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2123 מיום 03.02.75 (להלן "התכנית הראשית").

2.

1. מגרש מיוחד:

השטח הצנוע בתשריט בצבע צהוב תחום מסגרת בצבע חום עם קוים אלכסוניים בצבע חום (חלקה 125 בגוש 6906 - רחוב סירקין 24) הוא מגרש מיוחד למגורים. במגרש זה תותר הקמת בנין ל-31 דירות מגורים ומשרדים ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

9. הוראות בניה: 1.

א. תכליות מותרות:

בקומות המרתף:
חניה ושימושים נוספים ע"פ המפורט בתכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים, וכן שטחים עיקריים כמפורט להלן בסעיף קטן ב' (זכויות בניה).

בקומת הקרקע:

לובי כניסה למגורים והשימושים הנילווים אליו, משרדים ומתקנים הנדסיים.

קומות עליונות (קומות 1-8): מגורים.

בקומת מגורים 8 יותרו דירות מגורים בקומה חלקית (עד 89% משטח הקומה הטיפוסית) או חדרי יציאה לגג לדירות בקומה 7 או דירות דופלקס (קומות 7-8).

בקומת הגג: מתקנים טכניים וחדרי מכוונות.

כמו כן תותר הקמת מתקנים לשירות הדיירים כגון חדר כושר, חדר משחקים וכיו"ב.

ב. זכויות בניה:

1. תותר בנית שטחים עיקריים בשטח שלא יעלה על 2,250 מ"ר מעל פני הקרקע, מתוכם עד 110 מ"ר למשרדים בקומת הקרקע. תותר בנית עד 100 מ"ר שטח עיקרי מתחת לפני הקרקע בתנאי ששטח זהה יופחת מהשטחים העיקריים המותרים לבניה מעל פני הקרקע.

2. שטחי השירות מעל מפלס הקרקע לא יעלו על 850 מ"ר.

3. שטחי השירות מתחת מפלס הקרקע לא יעלו על 300% משטח המגרש.

ג. קווי בנין:

תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש.
קוי הבנין למכנה מעל פני הקרקע יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.



ד. גובה הבניין:

גובה הבניה המותר עד 7 קומות מעל קומת הקרקע בתוספת קומה שמינית חלקית ומעליה מתקנים טכניים וחדר מכוונות על הגג.

תותר הקמת עד 3 קומות מרתף מתחת מפלס הקרקע. סה"כ גובה הבניה לא יעלה על 33 מטר מעל פני מפלס הכניסה הקובעת, כולל חדר מכוונות ומתקנים טכניים על הגג.

ההוראות לגבי גובה הבניין, מספר הקומות וקוי הבניין, והמסומן בנספח הבינוי בנוגע לנושאים אלה, במגרש זה הינן מחייבות ולא ניתן לאשר הקלה מהן (הוראות עיצוב ארכיטקטוני).

ה. מרתפים:

1. תותר הקמת 3 קומות מרתף בגבולות המגרש (קו בנין אפס).

2. פני גג המרתף שמחוץ למתווה הבניינים שמעל פני הקרקע לא יבלטו מפני הקרקע וגג המרתף יגונן ו/או יטופל כחלק מפיתוח המגרש. פני תקרת המרתף באזורים אלה יהיו במפלס שיותר בית גידול לעצים בגובה שלא יקטן מ-1.5 מ' בשולי המגרש במקומות המיועדים לנטיעות ע"פ נספח הבינוי ו/או תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

2. מגרש מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תחום מסגרת בצבע סגול (חלקה 18 בגוש 6923 - רחוב יהודה הלוי 15) הוא מגרש מסחרי. המבנה במגרש המסומן בכוכבית שחורה הוא מבנה לשימור. לגבי המגרש והמבנה יחולו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

משרדים, מסחר, מוסדות פיננסיים ומגורים.

ב. זכויות בניה:

1. השטחים מעל פני הקרקע יהיו בשטח עיקרי שלא יעלה על 720 מ"ר, מהם כ-490 מ"ר בבנין לשימור והיתרה בתוספת בניה חדשה בחלק הצפוני של המגרש. שטחי שרות לא יעלו על 450 מ"ר, מהם כ-280 מ"ר בחניון תת קרקעי בחלק הצפוני של המגרש.

2. תותר בניה חדשה מעל פני הקרקע מחוץ למעטפת הבנין הקיים בחלק הצפוני של המגרש. בניה בתחום המעטפת וניצול חלל הגג תהיה ע"פ מסמך התיעוד והשימור ובאישור מהנדס העיר.

3. לא תותר בנית קומת מרתף חדשה מתחת לבנין לשימור ולא תותר קומה מפולשת באגף החדש.

מהנדס העיר רשאי להתיר העברת עד 200 מ"ר שטחים עיקריים ועד 100 מ"ר שטחי שרות מהמגרש ברחוב סירקין למגרש ברחוב יהודה הלוי במסגרת סך כל השטחים העיקריים ושטחי השרות המותרים ע"פ תכנית זו, בתנאי אישור צוות השימור ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות גובה וקווי הבנין שנקבעו בתכנית זו.



ג. קווי בנין

לבנין לשימור - ע"פ הקיים.
לאגף החדש (בחלק הצפוני של המגרש):
קוי בנין צדיים: יהיו בהמשך לקוי המתאר הצדיים של
הגוש העיקרי של הבנין לשימור (פנימה לקו ה"מגדלים"),
כמסומן בתשריט.
קו בנין אחורי: 3.00 מ'.
תותר הצמדת האגף החדש לבנין לשימור.
מהנדס העיר רשאי להתיר הקמת קומת מרתף בקוי בנין "0"
בחלק המגרש הפנוי מבנין לשימור בתאום עם צוות השימור
בעיריית תל-אביב - יפו.

ד. גובה הבנין:

לבנין לשימור - ע"פ הקיים. יותר ניצול חלל הגג בכפוף
לזכויות הבניה שפורטו לעיל.
לאגף החדש - 4 קומות (עד 12 מטר) מעל קומת מרתף.
תותר הבלטת קומת המרתף עד גובה של 1.20 מ' מעל פני
הקרע.

ה. גינון:

חלק המגרש שמחוץ למתווה הבנין בקומות העל קרקעיות
יגונן ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. במידה
ויבנה מרתף בחלק מגרש זה תטופל תקרת המרתף (כולה או
חלקה) באופן שיאפשר יצירת בית גידול לצמחיה, כולל
עצים בוגרים, על גבי תקרת המרתף ובהתאם לתכנית
הפיתוח.

10. הוראות שימור: המבנה המסומן ככוכבית שחורה מוקפת עיגול מיועד לשימור,
ויתולו עליו ההוראות הבאות:

א. המבנה לשימור יתועד במסמך תיעוד ושימור (להלן "מסמך
התיעוד") אשר יכלול שרטוטים, צילומים ומלל הכולל
תכניות, חזיתות, פרטים, תיעוד התפתחות המבנה וחוות דעת
של אדריכל העוסק בשימור מבנים. תיעוד המבנה יכלול:
תיעוד המבנה המקורי וניתוח קונסטרוקטיבי שלו, פירוט
חלקיו הפנימיים של המבנה: ציורי קיר, חזרי מדרגות וכו',
הרקע ההיסטורי של המבנה - אתור המשפחות אשר הקימו אותו
והאדריכלים אשר עסקו בבנייתו. מסמך התיעוד והשימור יובא
לאישור מהנדס העיר.

ב. לא תותר הריסתו של מבנה זה ולא תותר בו כל תוספת בניה,
פרט לתוספת אגף בחלקו הצפוני של המגרש כמסומן בתשריט.
לא תותר פגיעה במערכת הקירות הנושאים של הבנין ולא יותר
שינוי בקוי המתאר של גגו.

תותר הריסת חלקי מבנה לא מקוריים בהתאם למסמך התיעוד
והשימור והוראות צוות השימור בעיריית תל אביב - יפו.

ג. שיפוץ ושימור המבנה:

שימור ושיפוץ המבנה יבוצע בהתאם למסמך התיעוד. במטרה
להתזיר את המבנה לקדמותו תבוצענה כל הפעולות המשתמעות
מכך כגון: חיזוק שלד הבנין וטיפול פנימי וחיצוני, הכל
בפיקוח צמוד של אדריכל שימור או אדם אחר מטעמו ובתיאום
מלא עם צוות השימור בעיריית תל אביב - יפו.

ד. במסגרת השימור תידרש הריסת תוספות בניה אשר מהוות פגיעה
חזותית ואדריכלית אף אם הוצא להם בעבר רשיון בניה והכל
עפ"י תיק השימור והתיעוד.

ה. אחזקת המבנה לשימור:

כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו של המבנה לשימור תעשה
באישור מהנדס העיר בהתאם למסמך התיעוד, בהתייחס לכל
פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי
בנין, גזור, גינון, ניקוז, חניה, התרת מתקנים על גג
הבנין וכו'.

11. תנועה וחניה: א. החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה, באישור אגף התנועה בעיריית תל אביב - יפו.
- ב. כל החניה בבנין ברחוב סירקין תהיה תת קרקעית.
- ג. החניה לבנין הקיים ברחוב יהודה הלוי תוסדר בתיאום עם צוות השימור. מהנדס העיר רשאי שלא להתיר חניה על קרקעית בתחום החצר בבנין זה.
- ד. תותר תוספת קומות מרתף ותוספת שטחי שרות בהתאם לכך למילוי תקן החניה הנדרש ובלבד שכל השטחים התת קרקעיים האחרים המיועדים והראויים לחניה נוצלו למטרות חנייה בלבד.
- תוספת קומות מרתף למגרש ברחוב יהודה הלוי תותר רק בחלק המגרש הפנוי ממבנים וע"פ תיאום עם צוות השימור. במידה ויבנה מרתף זה יחולו לגביו ההוראות לגבי הטיפול בגג המרתף שמחוץ למתווה (קונטור) הבנין ע"פ סעיף 2.9.ה. לעיל.

12. תנאים למתן היתר בניה: בנוסף לתנאים אותם רשאת הועדה המקומית לדרוש לא ינתן היתר לבניה לבנין ברחוב סירקין, ע"פ תכנית זו, לפני ביצוע הפעולות הבאות:

- א. אישור מסמך התיעוד והשימור ע"י מהנדס העיר והבטחת ביצוע הוראות מסמך זה.
- ב. לא ינתן היתר בניה לבנין ברחוב סירקין לפני מתן היתר בניה לבנין לשימור ולתוספת הבניה ברחוב יהודה הלוי.
- ג. אישור תכנית פיתוח לשני המגרשים.
- ד. הבטחת ביצוע הריסת המבנים והסככות שאינם לשימור ופינוי כל פסולת הבנין. תותר אי הריסת חלק מהמבנים במגרש במידה ולא יפריעו לתכנון המגרש, ע"פ המלצת מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.
- ה. הבטחת ביצוע מיגון אקוסטי לחדר המשחקים בבנין ברחוב סירקין ולחדרים הטכניים בשני הבנינים.

13. תנאים נוספים לחיבור לתשתיות: לא ינתן אישור לחיבור תשתיות חשמל, מים וטלפון (טופס 4) לבנין ברחוב סירקין בתנאי סיום עבודות שימור המבנה ברחוב יהודה הלוי להנחת דעתו של מהנדס העיר.

14. תנאים נוספים למתן תעודת גמר: לא תינתן תעודת גמר המאפשרת איכלוס בנין חדש לפני השלמת ביצוע הפעולות אשר נדרשו בתנאים למתן היתר הבניה ע"פ סעיף 13 לעיל ותנאים נוספים כפי שיופיעו בהיתר הבניה כולל: פינוי הריסות ופסולת בנין, השלמת שימור המבנה ובנית תוספת הבניה ע"פ ההיתר ולשביעות רצון מהנדס העיר, השלמת עבודות הפיתוח ע"פ תכנית הפיתוח ולשביעות רצון מהנדס העיר.

15. יחס התכנית לתכניות תקפות: על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשית והוראות תכנית "ע" מרתפים. במידה של ניגוד בין הוראות התכנית הראשית ו/או תכנית "ע" ובין הוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.
- הוראות תכנית "ג" לבניה על גגות בתים לא תחולנה בתחום תכנית זו בכל הנוגע לבנית חדרי יציאה לגג, אלא במקרה של בנית חדרי יציאה לגג בקומה השמינית החלקית של המגרש המיוחד כמפורט בסעיף 1.9.א. ובמסגרת שטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית זו.

16. הוצאות תכנית: ועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית לרבות: הוצאות עריכתה ובדיקתה בשלבים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, שמאות ומדידה, הוצאות מחשוב ועזרים שונים, הוצאות פרסומים ורשומים נדרשים, הוצאות אדמיניסטרטיביות שונות וכל הוצאה אחרת הנדרשת להכנת תכנית. תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה ויהיה צמוד למדד המתיירים לצרכן מיום הוצאת הנ"ל ע"י העירייה ועד ליום פירעון ע"י הבעלים/ היזמים/ מנקשי ההיתר.

17. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה לבנין בחלקה 125 כגוש 6906 (מגרש מיוחד ברחוב סירקין) ולא הסתיימו עבודות ביצוע השלד עד לקומה החמישית (מעל פני הקרקע) לפחות, תתבטל תכנית זו ויחולו בשטחה הוראות התכנית הראשית, אלא אם תחליט הועדה המחוזית אחרת.

18. חתימות:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

יסקי ושות' אדריכלים
ומתכנני ערים
א.יסקי, י. סיון, י. יסקי

חתימת הועדות:

משרד הפנים מחוז תל אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' ת.א/2738 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק שמואל לסקר יו"ר הועדה המחוזית
--

27.4.99 נ.א.